Mal Daan Mogot, Pertahankan Konsep Awal

Tahun 2002 ini, roda-roda pembangunan proyek tampak mulai menggeliat bangkit dari tidur panjangnya. Lihat saja pembangunan beberapa proyek, khususnya di Jakarta. Hampir di beberapa tempat strategis, muncul pusat perbelanjaan baru serta gedung-gedung perkantoran. Namun, sub-sektor ritel tampaknya mulai bergerak lebih cepat dibanding sub-sektor lain. Apalagi, akhir tahun ini diperkirakan bakal banyak pasokan baru untuk sub-sektor ritel.

Salah satunya, di daerah Jakarta Barat ini yang tergolong masih cukup besar peluang dalam meraih pasar. Hal ini dipertegas pula oleh imbauan Walikota Jakarta Barat, yang mengharapkan agar roda perekonomian di wilayahnya dapat berputar kembali.

Hadi Wijaya.

Juan Panca Wijaya.

Contohnya, kehadiran Mal Daan Mogot (Mal DM) saat ini. Sebelum masa krisis, Mal DM telah berdiri sejak Januari tahun 1997 silam. Kemudian baru satu tahun beroperasi, mal ini terkena imbas dari korban kerusuhan yang terjadi pada Mei 1998 lalu. Walaupun hanya berakibat pada sebagian sayap dari bangunan mal yang terbakar. Sehingga, setelah hampir 4 tahun stagnan, akhirnya pihak manajemen Mal DM berkeinginan untuk membangun kembali mal ini.

Apalagi Mal DM ini berada di kawasan perumahan yang cukup luas, maka diharapkan peluangnya akan semakin besar pula. Dengan masa yang cukup singkat, akhirnya Mal DM dapat dioperasikan kembali pada pertengahan tahun 2002 ini. Seperti dituturkan Juan Panca Wijaya—Kepala Pengembangan Kawasan dari PT Fajar Surya Perkasa, pengelola Mal DM.

Mal Daan Mogot ini berdiri di tengah

Mal Daan Mogot, menyeimbangkan antara bidang kaca dan masif untuk memperindah penampilan.

kawasan perumahan dalam satu bendera di Jalan Daan Mogot, Jakarta Barat. Lokasi yang cukup strategis ini, mempunyai luas lantai sekitar 40 ribu m^2. Akan tetapi, luas lantai yang disewakan kepada *tenant* hanya sekitar 28 ribu m^2.

Bangunan mal ini berketinggian tiga lantai plus satu lantai khusus untuk manajemen pengelola mal. Konsep *tenant mix* pun diatur berdasar per *zone* (lantai). Misalnya, pada lantai dasar, dikelompokkan pada *tenant* yang bergerak di bidang *bookstore, maternity* dan *health care*. Untuk lantai satu diperuntukan bagi ruang usaha *home and leisure*, furnitur serta aksesoris.

Sedang pada lantai dua lebih pada konsep rekreasi, yakni sineplek 21, *foodtown*, serta arena bermain anak. Harga sewa pada lantai dasar diberikan tarif USD 40 per m^2 per bulan. Lantai satu sekitar USD 30 dan lantai dua USD 20 per m^2 per bulan. Akan tetapi, *rate* harga ini berdasarkan pada patokan ritel di sini, yakni sekitar Rp 4.500 per USD.

Saat ini jumlah *tenant* telah mengisi sekitar 70 persen. Dan, diharapkan pada akhir tahun ini dapat mencapai tingkat hunian sampai 90 persen. Ia pun berharap, dapat menangkap konsumen sampai pada radius 5 km atau sekitar 35 ribu KK. Sehingga, *break event point* dapat tercapai pada tahun ke tujuh, tekannya.

Mengacu konsep awal

Setelah *re-opening*, konsep arsitektur yang diterapkan pada mal ini, oleh pihak pemilik tetap pada konsep semula. Yaitu, *single coridor*. Dengan tampak arsitektur dan tata *layout tenant* tetap dipertahankan seperti semula. Atau dapat dikatakan, membangun kembali bangunan yang terkena korban kerusuhan.

Untuk dapat *re-opening* pihak pengelola membutuhkan dana sekitar Rp 40 milyar. Renovasi ini, meliputi pekerjaan M&E yang hampir 95 persen untuk mengulang kembali penataannya. Kemudian tampak arsitektur sekitar 90 persennya. Sedangkan pekerjaan struktur hanya sekitar 30 persen saja. Berbeda dengan struktur bawah pondasi tidak mengalami perubahan atau penambahan kekuatan apapun.

Hanya saja, pihak pengelola mengubah konsep *tenant mix*-nya. Dahulu para *tenant* yang ada, belum jelas arah pasarnya. Sehingga, untuk saat ini pemilik menginginkan peluang pasar pada kelas menengah saja. Serta ingin memposisikan Mal DM sebagai tempat *community center* bagi para keluarga di lingkungan sekitar.

Dari segi arsitektur, *owner* menginginkan bentuk lebih pada aliran *form follow fungtion*. Yaitu, bentuk bangunan meng-

Konsep *single coridor* yang mempertahankan konsep lama. Sehingga, para *tenant* mempunyai kesempatan yang sama untuk dikunjungi.

ikuti fungsinya. Hal ini diterapkan, karena sebagai bangunan mal, bentuknya harus mudah dilihat dan terjangkau. "Di samping itu, secara konsep arsitektur dan interior, bangunan ini harus terlihat lebih representatif," ujarnya menjelaskan.

Tampak pewarnaan kulit luar warna bangunan pun tidak berkesan atraktif, seperti sebelum mal ini terbakar. Untuk saat ini, hampir didominasi oleh warna pastel yang lembut. Pemilihan warna yang cenderung lembut ini, bukan pula merupakan *corporate color* dari perusahaan. Tetapi lebih menunjukkan warna yang dinamis.

Konsep arsitektur bangunan ini, diutarakan Juan, condong ke arah *style* modern dan berkesan masif. Yakni, dengan menampilkan keseimbangan antara bidang kaca dan bidang solid. Sehingga, bila bangunan tersebut dominan dinding, maka menjadi masif. Hanya, diberikan detail-detail tertentu untuk memperindah penampilan. Juga, tetap memperhatikan fungsi utama sebagai tempat berbelanja, sekaligus rekreasi keluarga. Secara keseluruhan, Mal DM tidak mengalami perubahan desain.

Ditambahkan Juan, biasanya seorang *tenant* kurang menyukai bidang-bidang kaca untuk tempat berusaha. Karena hal ini akan mengurangi konsep berdagang. Maka itu, dari pihak perencana untuk mengurangi bidang masif, divariasikan dengan munculnya detail-detail pada *cladding* maupun detail profil. Sehingga, akan terlihat lebih ringan. Demikian pula, pada bagian atap yang ikut terbakar dilakukan perbaikan kembali. Mal DM ini, direnovasi dengan menggunakan atap LYSAGHT® SPANDEK® HI-TEN warna *Aqua Green* produksi PT BHP STEEL LYSAGHT INDONESIA seluas hampir 2000 m^2.

Ia pun menjelaskan, dari segi struktur, bangunan yang mengalami kerusakan hanya pada sayap selatan saja. Ia pun merasa beruntung karena perencanaan *floor to floor* bangunan berjarak 5 m. Sehingga, saat terjadi kebakaran tidak cepat menyebar luas. Karena itu, pada lantai atas menjadi aman. Akan tetapi, untuk mempercantik interior mal, maka seluruh pekerjaan *ceiling*, dan lantai mengalami perombakan total.

Untuk itu, pemilik dalam membangun kembali Mal DM ini, mengutamakan pelaksanaan pekerjaan dipercayakan kepada kontraktor terdahulu. Walaupun demikian, dalam melakukan pemilihan kontraktor pun sebelumnya tetap melalui proses tender. Dan, terpilihlah PT Wijaya Kusuma Contractor (WKC) sebagai *main contractor* pada pekerjaan arsitektur, dan struktur. Sedangkan pekerjaan mekanikal dan elektrikal serta *plumbing* dipercayakan kepada PT Berca.

Ditambahkan Hadi Wijaya—Kepala Proyek Mal Daan Mogot, fasilitas yang dihadirkan pada Mal DM, di antaranya, eskalator sebanyak 8 unit. Serta dilengkapi 2 unit lift penumpang dan tangga darurat. Walaupun tidak dilengkapi dengan *Building Automatic Systems* (BAS), tetapi bangunan ini dilengkapi dengan *Building Monitoring Systems*. Demikian pula ditambahkan MATV untuk kelengkapan fasilitas mal.

Kemudian kebutuhan air bersih mendapat suplai dari air PAM dengan kapasitas sekitar 150 m^3. Penyediaan air bersih dan cadangan kebakaran ini ditampung oleh *ground tank* berkapasitas 250 m^3. Juga, dilengkapi pula dengan penangkal petir jenis EF yang beradius 200 m.

Selain itu, daya listrik terpasang dari PLN sebesar 3030 kVA untuk saat ini. Tetapi, nantinya setelah beroperasi secara keseluruhan dibutuhkan sekitar 5530 kVA. Daya listrik yang ada ini di-*back up* seluruhnya oleh genset berkapasitas 3 x 1000 kVA. Untuk kenyamanan, lahan parkir mal ini dapat menampung sekitar 1.000 kendaraan roda empat. Dengan jumlah 4 lantai, bangunan ini berketinggian 18,5 m dari standar 14 m untuk bangunan mal, tandasnya.

Terbagi atas 4 kategori

Pada kesempatan lain, dijelaskan Paulus S.S—*Project Manager* PT Wijaya Kusuma Contractors (WKC), "Keterlibatannya dalam proyek ini sejak Maret 2001 sampai Oktober pada tahun yang sama." Akan tetapi, karena suplai daya listrik dari PLN mengalami keterlambatan, maka pekerjaan kelar sampai akhir tahun 2001 lalu.

Item-item pekerjaan yang menjadi tanggung jawab WKC, antara lain, pekerjaan sipil (struktur) dan arsitektur (interior dan eksterior) saja. Ini meliputi pengembalian bentuk bangunan ke desain seperti sebelum terbakar. Termasuk pula penggantian lantai keramik, *ceiling*, *cladding*, pasangan bata serta perbaikan pada atap.

Jadi, sebelum pekerjaan di lapangan berlangsung, sebelumnya telah dilakukan pengujian kelayakan bangunan oleh *owner*. Serta dari pihak WKC mengadakan survei lapangan, sebelum proses tender berjalan. Sehingga, akan didapatkan gambaran, item pekerjaan yang harus diperbaiki dan tidak. Maka, diputuskan membagi item-item pekerjaan rehabilitasi struktur dalam 4 kategori.

Untuk pekerjaan struktur ini, meliputi perbaikan balok dan pelat lantai. Yaitu, pertama, kategori yang tidak mendapatkan perbaikan atau pengecatan ulang saja. Kedua, kategori pembersihan dari bekas terbakar yang berupa jelaga. Pada kategori ini dilaksanakan dengan dua sistem. Yakni, sistem basah dan kering dengan menggunakan *water jet*.

Kategori ketiga, meliputi perbaikan struktur dengan sistem *shotcrete* dan sistem injeksi. Pada kategori ini, menggunakan mutu beton K-400. Sedang pada kategori empat, meliputi pekerjaan pembongkaran pelat lantai *(chipping)*. Pembongkaran ini dilakukan sampai pada lapisan pelat lantai lama. Hal ini dipilih, karena pembesian pada pelat lantai, mengalami kerusakan. Sehingga, diperlukan pekerjaan pembesian dan pengecoran kembali. Untuk itu, dipergunakan mutu beton K-350.

Pelaksanaan item-item pekerjaan di lapangan dimulai dengan melakukan pem-

Rangka baja pada *skylight* bangunan lama yang juga terbakar.

bersihan dan pembongkaran. Item pekerjaan ini membutuhkan waktu sampai tiga bulan hari kerja. Hal ini, disesuaikan dengan skejul yang telah direncanakan sebelumnya. Pekerjaan pembersihan sisa-sisa puing dan perbaikan dimulai dari lantai teratas.

Pembersihan sisa puing tersebut, dikeluarkan melalui dinding sisi luar mal yang dibongkar, sebagai transportasi dari atas ke bawah, ditambahkan oleh Wahidin—*Operation* PT WKC yang mendampingi Paulus S.S., saat wawancara berlangsung. Hal ini, untuk mempercepat proses pembongkaran dan pembersihan *site*.

Keadaan terparah ditemui pada sisi sayap selatan bangunan yang memang mengalami kebakaran. Di sini, sisa-sisa puing cukup banyak, karena bangunan tersebut dibiarkan cukup lama. Selain itu, pekerjaan pembongkaran yang meliputi pelepasan *ceiling* dan *finishing* lantai. Pembongkaran ini juga diawali dari lantai paling atas juga.

Setelah itu, secara *overlap* dilakukan pekerjaan rehabilitasi perbaikan struktur dan *finishing* lantai serta *ceiling*. Demikian pula untuk item pekerjaan M&E dan *plumbing* juga *overlap* dengan pekerjaan *finishing*. Kemudian pada dinding kulit luar yang

Wahidin.

Paulus S.S.

mengalami retak, ditambal dengan acian plesteran semen saja. Sebab, retak tersebut tidak mengurangi kekuatan bangunan.

Sebagai kontraktor utama dalam proyek ini, dijelaskan Paulus, ia melibatkan lebih dari 10 sub-kontraktor. Dalam mengkoordinir para sub-kontraktor, secara rutin selalu diadakan pertemuan minimal satu minggu sekali. Demikian pula untuk koordinasi *intern*, dilaksanakan secara bersamaan dengan para sub-kontraktor. Pertemuan ini membahas tentang *progress* proyek maupun kendala yang terjadi selama pelaksanaan di lapangan.

Selama menjadi komandan dalam proyek ini, ia hampir tak mengalami kendala berarti. Baik kendala teknis maupun non-teknis. Masalahnya, pada item pekerjaan struktur hanya dilakukan rehabilitasi saja. Dan bukan merupakan struktur bangunan baru. Demikian pula untuk item pekerjaan lainnya, selalu menyesuaikan dengan dokumen kontrak yang diterima.

Dari beberapa sub-kontraktor yang terlibat, pernah pula dialami sedikit keterlambatan. Namun, keterlambatan ini bukan dari segi teknis, melainkan, karena subkontraktor yang terkait mengalami kekurangan tenaga kerja. Meskipun pada akhirnya, kendala tersebut tidak menjadikan skejul item pekerjaan lain mundur, tekannya.

Dalam pemilihan material pun, tetap berdasar pada dokumen kontrak. Distribusinya juga tidak mengalami keterlambatan. Dikarenakan, pemilihan material pada Mal DM, didominasi oleh material lokal. Pada saat pekerjaan mencapai puncaknya, melibatkan lebih dari 500 tenaga kerja. Dan, ini berlangsung selama kurang lebih tiga bulan lamanya. Dengan demikian, total nilai kontrak yang diterima WKC sekitar Rp 10 milyar lebih. Dengan sistem pembayaran yang diterima berupa *monthly progress*. ■ **Wahyu S.**